

SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.

**Informe de Gestión
31 de marzo de 2023**

Índice

Informe de gestión	3
1. Explicación de las cifras al 31 de marzo 2023	4
2. Valoración de Activos Inmobiliarios	9
3. Información Segmentada	9
4. Inversiones Inmobiliarias	11
5. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores	12
6. Beneficios por acción	13
7. Adquisición de acciones propias	13
8. Actividades en materia de investigación y desarrollo	13
9. Principales riesgos de la Sociedad	13
10. Perspectivas ejercicio 2023	14
11. Información sobre situaciones de conflicto de interés por parte de los Administradores	15
12. Hechos posteriores	15

Informe de gestión
Ejercicio 2023
(31 de marzo de 2023)

SAINT CROIX HOLDING IMMOBILIER, SOCIMI, S.A.
Informe de gestión al 31 de marzo de 2023
1. Explicación de las cifras al 31 de marzo 2023

A continuación, se detallan las principales cifras al 31 de marzo de 2023 en comparación con el 31 de marzo de 2022.

Cuenta de resultados	Euros		
	31/03/2023	31/03/2022	+ / -
Ingresos	7.316.913	5.976.769	22%
Arrendamientos	7.243.164	5.936.335	
Prestaciones de servicios varios	73.749	40.434	
Gastos operativos	-1.186.009	-698.836	70%
Net operating income (NOI)	6.130.904	5.277.934	16%
Gastos generales	-186.848	-159.325	17%
Ebitda	5.944.055	5.118.608	16%
Resultado financiero	-1.304.114	-335.764	288%
Ebtda	4.639.942	4.782.845	-3%
Amortizaciones	-1.630.639	-1.459.394	
Subvenciones	14.088	14.088	
Otros resultados	3.195	-38.829	
Deterioro/Reversión operaciones comerciales	-	-	
Resultado enajenación activos inmobiliarios	-1.584	-3.053	
Ebt	3.025.002	3.295.655	-8%
Impuesto sociedades	-	-	
Resultado neto	3.025.002	3.295.655	-8%

Indicadores sectoriales al 31 de marzo de 2023

	Euros					
	31/03/2023	Por acción	31/03/2022	Por acción	31/12/2022	Por acción
Beneficio neto recurrente	3.529.816	0,79	3.280.477	0,74	17.341.974	3,90
Valor neto de los activos	558.716.672	125,49	540.329.952	121,36	553.905.533	124,41
Costes	1.372.858		850.850		5.786.247	
Ingresos	7.316.913		5.976.769		30.707.329	
Ratio costes/ingresos	18,76%		14,24%		18,84%	
Ratio de desocupación	7,33%		4,51%		7,11%	
Rentabilidad neta	4,40%		4,53%		4,42%	

Principales magnitudes al 31 de marzo de 2023

	31/03/2023	31/03/2022	31/12/2022
Rentas anualizadas (MM€)	29,36	26,89	29,27
FFO (MM€)	5,93	5,04	24,84
FFO (€/acción)	1,33	1,13	5,58
GAV (MM€) (*)	689,04	621,08	680,36
NAV (MM€) (*)	558,72	540,33	553,59
ROA	0,63%	0,77%	3,06%
ROE	0,96%	1,04%	4,57%
Superficie bruta alquilable (m2 s/r)	221.849	166.568	221.938
% ocupación al cierre	91,58%	92,50%	91,66%
Cartera de arrendamientos (MM€)	225,96	230,11	221,19
WAULT	8,97	9,35	9,10
LTV	19,68%	16,25%	19,91%
Deuda financiera neta (MM€)	136,92	104,83	138,32
Beneficio (€/acción)	0,68	0,74	3,20
Dividendo (€/acción)	-	-	2,84
Rentabilidad bruta vía dividendo	-	-	4,32%

Definiciones de APM:

- **GAV:** Valor de mercado bruto de los activos inmobiliarios; NAV: Valor de mercado bruto de los activos inmobiliarios - deuda financiera neta +/- otros activos y pasivos entre los que se incluyen los créditos a empresas del grupo y asociadas.
- **NOI:** Ingresos operativos brutos - Gastos operativos.
- **Ebitda:** NOI - Resto de gastos generales.

- **Ebitda:** Ebitda - resultado financiero.
- **Beneficio neto recurrente:** Resultado de la Sociedad eliminando el resultado derivado de la venta de activos inmobiliarios, deterioros y reversiones, variación del valor razonable de instrumentos de patrimonio, así como el impacto del impuesto sobre sociedades.
- **Rentas anualizadas:** Previsión de las rentas que se van a generar por los activos inmobiliarios en propiedad a 12 meses vista desde la fecha de información en base las condiciones contractuales a dicha fecha.
- **Funds from operations (FFO):** Flujo de caja directo proveniente de las operaciones de la Sociedad, esto es, ingresos por arrendamiento menos gastos de explotación y excepcionales que suponga flujo de caja o movimiento de fondos.

Inversiones inmobiliarias (bruto): Al 31 de marzo de 2023, las inversiones inmobiliarias brutas valoradas a coste de adquisición ascienden a 521.238.436 euros de los que 14.653.550 euros corresponden a obras en curso pendientes de terminar, 23.442.046 euros a solares en proceso de edificación y el resto, 483.142.840 euros a inversiones inmobiliarias en arrendamiento.

Al 31 de marzo de 2023, las obras en curso ascienden a 14.653.550 euros y corresponden principalmente a los costes incurridos en la construcción de un hotel y un hospital en Valdebebas por importe acumulado de 13.710.061 euros, así como a los del inicio de la reforma del Centro Comercial Sexta Avenida y Hotel Isla Canela Golf por importe de 265.000 y 260.966 euros, respectivamente.

Durante el ejercicio 2023, han tenido lugar las siguientes inversiones y desinversiones:

Inversiones realizadas por importe de 8.990.552 euros:

- Durante el ejercicio 2023, se han producido altas por importe de 8.990.552 euros, correspondientes principalmente a las obras de reforma del Hotel Isla Canela Golf en Isla Canela por importe de 260.966 euros, al Centro Comercial del Sexta Avenida de Madrid por importe de 206.500 euros y a las obras de construcción del Hotel Meliá Inside Valdebebas por importe de 4.365.882 euros, y del Hospital Sanitas Valdebebas por importe de 3.676.356 euros, ambos en Madrid, principalmente. Todas estas obras están en ejecución al 31 de marzo de 2023.

Desinversiones realizadas por importe de 500.058 euros:

- Durante el ejercicio 2023 se ha vendido 1 loft de la promoción de Coslada III (con sus respectivos anejos) que ha supuesto una pérdida neta en el período de 1.584 euros.
- En el primer trimestre del ejercicio 2023, la Sociedad ha recuperado un importe de 308.020 euros con relación a la plusvalía municipal que se pagó en el momento de la adquisición del local comercial situado en la calle Conde de Peñalver de Madrid.

Dividendos:

- **Dividendos de la Sociedad por pagar a los accionistas en el ejercicio 2023:**

La propuesta de distribución del beneficio del ejercicio 2022, que los Administradores de la Sociedad han presentado a los accionistas es la siguiente:

	Euros
Beneficio al 31 de diciembre de 2022	14.254.857
Reserva legal	1.425.486
Reserva voluntaria	175.412
Dividendos	12.653.959

La propuesta de distribución de resultados que los Administradores de la Sociedad han propuesto a la Junta General de Accionistas ha sido la de repartir, en concepto de dividendos contra los resultados del ejercicio 2022, 2,84 euros por acción. Dicha propuesta ha sido aprobada en la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 27 de abril de 2023. Dicho dividendo será pagado antes del 15 de mayo próximo.

- **Dividendos de la Sociedad pagados a los accionistas en el ejercicio 2022:**

La propuesta de distribución del beneficio del ejercicio 2021, que los Administradores de la Sociedad presentaron a los accionistas fue la siguiente:

	Euros
Beneficio al 31 de diciembre de 2021	21.824.771
Reserva legal	2.182.477
Reserva voluntaria	4.494.171
Dividendos	15.148.123

La propuesta de distribución de resultados que los Administradores de la Sociedad propusieron a la Junta General de Accionistas fue la de repartir, en concepto de dividendos contra los resultados del ejercicio 2021, 3,40 euros por acción. El dividendo bruto del ejercicio 2021 por importe de 15.148.123 euros aprobado por la Junta General de Accionistas de 27 de abril de 2022 fue íntegramente pagado el 3 de mayo de 2022.

Deuda financiera neta: La Sociedad tiene una deuda financiera neta por importe de 136.919.613 euros (138.001.510 euros al 31 de diciembre de 2022). El detalle de esta es la siguiente:

	Euros	
	31/03/2023	31/12/2022
José Abascal, 41	8.892.000	9.690.000
Titán, 13	9.506.527	9.708.654
Conde de Peñalver, 16	6.172.747	6.303.992
Valle de la Fuenfría, 3	7.639.899	7.763.333
Juan Ignacio Luca de Tena, 17	10.408.176	10.545.492
Glorieta de Cuatro Caminos 6 y 7	3.275.000	3.450.000
Arapiles 14	24.000.000	12.000.000
Hospital Sanitas Valdebebas (en construcción)	3.200.000	-
Hotel Melliá Innside Valdebebas (en construcción)	3.000.000	3.000.000
Deuda con garantía hipotecaria	76.094.349	62.461.471
Pólizas de crédito dispuestas	4.438.667	6.872.437
Préstamos a largo plazo	67.519.226	70.413.976
Costes periodificados (*)	-310.026	-
Intereses devengados pendientes de vencimiento	557.104	392.903
Derivado	-321.696	-314.055
Deuda sin garantía real	71.883.275	77.365.260
Tesorería	-1.058.011	-1.825.221
Deuda intragrupo	-10.000.000	-
Deuda financiera neta	136.919.613	138.001.510

(*) La cifra de deuda al 31 de diciembre de 2022 no incluye el importe de los costes de formalización de los préstamos pendientes de amortizar que a dicha fecha ascendían a 315.556 euros.

Al 31 de marzo de 2023, la Sociedad tiene una deuda hipotecaria pendiente de vencimiento por importe de 76.094.349 euros (62.461.471 euros al 31 de diciembre de 2022) que se encuentra registrada en los epígrafes "Deudas con entidades de crédito a largo plazo" y "Deudas con entidades de crédito a corto plazo" y corresponden, principalmente, a préstamos con garantía hipotecaria contratados con CaixaBank, Banco Santander, Banca March y Kutxabank y que al 31 de marzo de 2023 están pendientes de vencimiento y amortización.

Durante el ejercicio 2023, la Sociedad ha procedido a la contratación de los siguientes préstamos:

- El 13 de enero de 2023, la Sociedad ha firmado con Banca March una línea de financiación de circulante con garantía personal por importe de 7.500.000 € de libre disposición y vencimiento el 13 de enero de 2024.
- Con fecha 6 de febrero de 2023, la Sociedad ha realizado la segunda y última disposición de 12.000.000 euros del préstamo formalizado con Bankinter en 2022 para la financiación de las obras de rehabilitación y puesta en funcionamiento del edificio de uso terciario propiedad de la Sociedad y situado en la calle Arapiles 14 de Madrid. Las obras fueron terminadas a finales de diciembre de 2022 habiéndose cumplido a dicha fecha las condiciones precedentes necesarias para realizar dicha disposición que con esta fecha se ha realizado.
- Con fecha 23 de febrero de 2023, la Sociedad ha formalizado un préstamo con garantía hipotecaria con Banco Santander de 36.000.000 euros con objeto de financiar las obras de construcción de un hospital privado sobre la parcela TER.02-178-A1 propiedad de la Sociedad situada en la calle Gustavo Pérez Puig nº 66 de Madrid. Dicho hospital será explotado por Sanitas S.A. de Hospitales en virtud del contrato de arrendamiento de cosa futura firmado entre las partes en el ejercicio 2022. Dicho préstamo tiene un periodo de disposición y carencia de 3 años y 10 años adicionales de

amortización con cuotas crecientes.

- Con fecha 28 de febrero de 2023, la Sociedad ha formalizado un préstamo con garantía personal con Banco Santander de 10.000.000 euros con objeto de financiar su circulante. Dicho préstamo tiene vencimiento a 12 meses.

El LTV de la Sociedad al 31 de marzo de 2023 es del 19,68% (19,91% al 31 de diciembre de 2022).

Ingresos: Al 31 de marzo de 2023, la Sociedad ha obtenido unos ingresos totales por importe de 7.316.913 euros (5.976.769 euros al 31 de marzo del 2022). El detalle de ingresos por tipo de activo es el siguiente:

	Euros		Variación en %	
	31/03/2023	31/03/2022	+/-	"Like for Like L F L G
	Hoteles	1.236.101	1.236.412	-
Oficinas	3.664.774	2.466.980	49%	-2%
Comercial	2.416.038	2.273.376	6%	6%
Total	7.316.913	5.976.769	22%	1%

Los ingresos por rentas han aumentado un 22% entre ejercicios con un aumento generalizado en todas las áreas, pero especialmente en el de Oficinas y Comercial, manteniendo la de Hoteles en los mismos niveles que el ejercicio anterior. Con relación a la aplicación del criterio "Growth" y "LFLG", la variación entre años es positiva con un 1% de incremento como resultado de eliminar los efectos en la generación de ingresos de las nuevas inversiones en oficinas adquiridas a mediados de 2022 y localizadas en la Avenida de Cantabria, 51 y Calle Santiago de Compostela, 100 bis, ambas en Madrid así como de la entrada en explotación del edificio de oficinas de la Calle Arapiles 14 de Madrid que, si bien no es una nueva inversión, desde su adquisición se ha estado reformando íntegramente hasta enero de 2023, mes en el que ya ha comenzado a generar ingresos. Las principales desviaciones se centran en:

- **Hoteles:** Se mantienen los ingresos entre ejercicios sin variaciones relevantes.
- **Oficinas:** Aumento del 49% debido a la entrada en explotación de activos nuevos o reformados como son las nuevas inversiones en oficinas adquiridas a mediados de 2022 y localizadas en la Avenida de Cantabria, 51 y Calle Santiago de Compostela, 100 bis, ambas en Madrid, así como de la entrada en explotación del edificio de oficinas de la Calle Arapiles 14 de Madrid y mejoras por la revisión del IPC en contratos ya en funcionamiento como son los de las oficinas de la Calle Titán 13, José Abascal 41 y Juan Ignacio Luca de Tena 17, todos ellos en Madrid.
- **Comercial:** Aumento del 6% repartido entre todos los activos que forman parte de este segmento debido a la aplicación de la revisión del IPC.

Los contratos de arrendamiento operativo más significativos se derivan de contratos de arrendamiento de inmuebles base del desarrollo de su actividad, siendo el detalle de las cuotas mínimas el que se detalla a continuación:

Arrendamientos operativos Cuotas mínimas	Euros	
	Valor nominal	
	31/03/2023	31/12/2022
Menos un año	29.363.790	29.272.582
Entre dos y cinco años	92.130.103	87.953.936
Más de cinco años	104.464.386	103.961.317
Total	225.958.280	221.187.835

Con relación a la duración media de los contratos de arrendamiento por tipo de inmueble, a continuación, se detallan los WAULT (Weighted Average Unexpired Lease Term):

Tipología	WAULT	
	31/03/2023	31/12/2022
Hoteles	8,62	8,64
Oficinas	6,66	6,56
Comercial	10,60	11,07
Dotacional	10,00	10,00
Total Promedio	8,97	9,07

NOI: El Net Operating Income es positivo y asciende a 6.130.904 euros (5.277.934 euros a 31 de marzo del 2022), esto es, un incremento del 16%. El detalle del NOI por tipología de activo es el siguiente:

	Euros	
	31/03/2023	31/03/2022
Hoteles	1.121.904	1.164.803
Oficinas	2.942.920	2.090.501
Comercial	2.066.079	2.022.630
NOI	6.130.904	5.277.934

Los costes indirectos que minoran los ingresos para calcular el NOI han aumentado un 70% pasando de 698.836 euros en el primer trimestre de 2022 a 1.186.009 euros al 31 de marzo de 2023 como consecuencia del efecto de la incorporación de nuevos activos en el portafolio de la Sociedad.

Al 31 de marzo de 2023, **el Ebitda** es positivo y asciende a 5.944.055 euros (5.118.608 euros en marzo del 2022), esto es, un aumento del 16% entre ejercicios. Los gastos generales de la Sociedad que minoran el NOI para calcular el Ebitda han aumentado un 17% entre ejercicios pasando de 159.325 euros en el ejercicio 2022 a 186.848 euros al 31 de marzo de 2023.

Resultado financiero: El resultado financiero al 31 de marzo de 2023 es negativo por importe de 1.304.114 euros (negativo en 335.764 euros en marzo del 2022). El detalle de este resultado es el siguiente:

- Los ingresos financieros totales derivados del sistema de financiación al Grupo han ascendido 0 euros (18.913 euros en marzo de 2022) a lo que hay que añadir los ingresos financieros de terceros por importe de 2.040 euros (744 euros en marzo de 2022).
- Los gastos financieros de la Sociedad han ascendido a 814.541 euros (385.291 euros en marzo de 2022) y se derivan de la financiación que la Sociedad mantiene con entidades de crédito por importe de 804.326 euros y financiación del Grupo por 10.215 euros.
- La Sociedad ha realizado la valoración de su portafolio de acciones cotizadas que mantiene en su activo al cierre del trimestre obteniendo un ajuste negativo en el valor por importe de 491.614 euros (positivo en 29.869 euros en el primer trimestre del ejercicio 2022).

Al 31 de marzo de 2023 **el Ebitda** es positivo y asciende a 4.639.942 euros (4.782.845 euros en marzo del 2022), esto es, una disminución del 3% entre ejercicios.

Amortizaciones: El gasto por amortizaciones ha sido de 1.630.639 euros frente a los 1.459.394 euros del mismo período del ejercicio anterior.

Subvenciones: El ingreso por subvenciones asciende a 14.088 euros (14.088 euros en marzo de 2022).

Resultado enajenación de activos inmobiliarios: Durante el ejercicio 2023 se ha vendido 1 loft de la promoción de Coslada III (con sus respectivos anejos) que ha supuesto una pérdida neta en el período de 1.584 euros.

Al 31 de marzo de 2023, **el Ebt** es positivo y asciende a 3.025.002 euros (3.295.655 euros en marzo del 2022), esto es, un 8% de disminución entre ejercicios.

Resultado neto: El resultado neto a 31 de marzo del 2023 ha sido positivo por importe de 3.025.002 euros

(3.295.655 euros en marzo del 2022), lo que supone un beneficio neto por acción de 0,68 euros (0,74 euros en marzo de 2022).

2. Valoración de Activos Inmobiliarios

La Sociedad encargó a Jones Lang Lasalle, experto independiente, una valoración de sus activos, la cual fue emitida con fecha 6 de febrero de 2023 para determinar los valores razonables de todas sus inversiones inmobiliarias al cierre del ejercicio. Dichas valoraciones fueron realizadas sobre la base del valor de alquiler en el mercado (que consiste en capitalizar las rentas netas de cada inmueble y actualizar los flujos futuros). Para el cálculo del valor razonable, se han utilizado tasas de descuento aceptables para un potencial inversor, y consensuadas con las aplicadas por el mercado para inmuebles de similares características y ubicaciones. Las valoraciones han sido realizadas de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña.

Las variables clave utilizadas en las valoraciones realizadas mediante el método de descuento de Flujos de Caja son:

- Renta actual: las rentas que genera cada inmueble a fecha de valoración y considerando gastos no repercutibles únicamente para los espacios vacíos.
- Estimación de la renta para los espacios vacíos y/o nuevos arrendamientos durante los años de duración del cash-flow.
- Exit Yield: tasa de rentabilidad exigida al final del periodo de valoración por la venta del activo. Al término del periodo de descuento es necesario determinar un valor de salida de la propiedad. En ese momento no es posible volver a aplicar una metodología de descuento de flujos de caja y resulta necesario calcular dicho valor de venta según una rentabilidad de salida basada en la renta que está generando el inmueble en el momento de su venta, siempre que la proyección de flujo de caja entienda una renta estabilizada que podemos capitalizar a perpetuidad.
- TIR: es la tasa de interés o rentabilidad que ofrece una inversión, el valor de la tasa de descuento que hace que el VAN sea igual a cero, para un proyecto de inversión dado.
- ERV: Renta de mercado del activo a fecha de valoración.

El resultado de dichas valoraciones generó un resultado neto negativo en la cuenta de resultados de la Sociedad al 31 de diciembre de 2022 por importe de 478.996 euros (385.598 euros en el ejercicio 2021).

El valor de mercado bruto de las inversiones inmobiliarias a 31 de marzo de 2023 asciende a 774.801.011 euros (774.460.463 euros al cierre del ejercicio 2022). El detalle por segmento de negocio es el siguiente:

	Valor de mercado bruto de las inversiones inmobiliarias (Euros) (*)	
	31/03/2023	31/12/2022
Hoteles (**)	204.513.746	204.000.000
Oficinas	285.601.824	285.681.522
Comercial	211.685.441	211.478.941
Dotacional (**)	73.000.000	73.300.000
Total	774.801.011	774.460.463

(*) El valor de mercado neto al 31 de marzo de 2023 asciende a 756.305.080 euros (755.866.500 euros al 31 de diciembre de 2022).

(**) En el caso de los proyectos de Valdebebas, se incluye el valor de mercado de proyecto acabado. Eliminando el efecto de incluir los valores de mercado de los dos proyectos acabados y considerando el valor de mercado en base a avance de obra, el valor de mercado bruto de las inversiones inmobiliarias al 31 de marzo de 2023 asciende a 689.040.830 euros (680.358.044 euros al 31 de diciembre de 2022) siendo el valor neto de 672.592.153 euros al 31 de marzo de 2023 y de 664.116.641 euros al 31 de diciembre de 2022.

3. Información Segmentada

La Sociedad identifica sus segmentos operativos en base a informes internos que son base de revisión, discusión y evaluación regular por los Administradores la Sociedad, pues es la máxima autoridad en el proceso de toma de decisiones con el poder de destinar los recursos a los segmentos y evaluar su rendimiento.

De este modo, los segmentos que se han definido en el ejercicio 2023 son los siguientes:

- Hoteles (un hotel en construcción)
- Oficinas
- Comercial
- Dotacional (en construcción)

La información por segmentos que se expone seguidamente se basa en los informes mensuales elaborados por la Dirección y se genera mediante la misma aplicación informática utilizada para obtener todos los datos contables la Sociedad. En este sentido, la Sociedad no presenta sus activos y pasivos de forma segmentada dado que esta información no es requerida por la Dirección la Sociedad a los efectos de la información de gestión que utiliza para su toma de decisiones.

Por su parte, los ingresos ordinarios del segmento corresponden a los ingresos ordinarios directamente atribuibles al segmento más la proporción relevante de los ingresos generales la Sociedad que puedan ser atribuidos al mismo utilizando bases razonables de reparto.

Los gastos de cada segmento se determinan por los gastos derivados de las actividades de explotación de este que le sean directamente atribuibles más la proporción correspondiente de los gastos que puedan ser atribuidos al segmento utilizando una base razonable de reparto.

Cuenta de resultados segmentada

Ejercicio 2023 (31 de marzo)

31/03/2023	Euros				
	Hoteles	Oficinas	Comercial	Otros	Total
Ingresos	1.236.101	3.664.774	2.416.038	-	7.316.913
Costes Indirectos	-114.197	-721.854	-349.958	-	-1.186.009
Margen Neto	1.121.904	2.942.920	2.066.079	-	6.130.904
Gastos generales	-31.566	-93.585	-61.697	-	-186.848
Ebitda	1.090.339	2.849.335	2.004.382	-	5.944.055
% s/ ingresos	88,21%	77,75%	82,96%	-	81,24%
Amortizaciones	-589.740	-753.560	-283.448	-3.890	-1.630.639
Subvenciones	14.088	-	-	-	14.088
Resultados extraordinarios	3.195	-	-	-	3.195
Resultado enajenación activos inmobiliarios	-	-1.584	-	-	-1.584
Deterioros/Reversión	-	-	-	-	-
Resultado financiero	-	-460.434	-42.900	-800.780	-1.304.114
Ebt	517.881	1.633.756	1.678.035	-804.670	3.025.002
Impuesto sociedades	-	-	-	-	-
Resultado neto	517.881	1.633.756	1.678.035	-804.670	3.025.002
% s/ ingresos	41,90%	44,58%	69,45%	-	41,34%

Ejercicio 2022 (31 de marzo)

31/03/2022	Euros				
	Hoteles	Oficinas	Comercial	Otros	Total
Ingresos	1.236.412	2.466.980	2.273.376	-	5.976.769
Costes Indirectos	-71.609	-376.480	-250.746	-	-698.836
Margen Neto	1.164.803	2.090.501	2.022.630	-	5.277.934
Gastos generales	-32.960	-65.763	-60.602	-	-159.325
Ebitda	1.131.844	2.024.737	1.962.028	-	5.118.608
% s/ ingresos	91,54%	82,07%	86,30%	-	85,64%
Amortizaciones	-582.612	-592.620	-283.957	-206	-1.459.394
Subvenciones	14.088	-	-	-	14.088
Resultados extraordinarios	-38.829	-	-	-	-38.829
Resultado enajenación activos inmobiliarios	-	-3.053	-	-	-3.053
Deterioros/Reversión	-	-	-	-	-
Resultado financiero	-	-75.822	-18.011	-241.931	-335.764
Ebt	524.490	1.353.243	1.660.059	-242.137	3.295.655
Impuesto sociedades	-	-	-	-	-
Resultado neto	524.490	1.353.243	1.660.059	-242.137	3.295.655
% s/ ingresos	42,42%	54,85%	73,02%	-	55,14%

El detalle de los **ingresos y coste neto en libros** de los activos inmobiliarios al 31 de marzo de 2023 es como sigue:

	Euros						
	31/03/2023			31/03/2022			31/12/2022
	Ingresos	%	Coste neto	Ingresos	%	Coste neto	Coste neto
Hoteles	1.236.101	17%	121.845.948	1.236.412	21%	104.489.911	117.556.061
Oficinas	3.664.774	50%	209.228.373	2.466.980	41%	170.926.259	209.919.449
Comercial	2.416.038	33%	96.433.421	2.273.376	38%	97.730.563	96.818.388
Dotacional	-	-	17.891.237	-	-	23.489.479	14.214.881
Total ingresos	7.316.913	100%	445.398.979	5.976.769	100%	396.636.212	438.508.778

Al 31 de marzo de 2023, un 17% de los ingresos son generados por los activos hoteleros, un 50% por oficinas y el 33% por locales comerciales.

El detalle de la contribución de **los ingresos desde un punto de vista geográfico** es como sigue:

Zona	Euros			
	31/03/2023		31/03/2022	
	Ingresos	Ingresos (%)	Ingresos	Ingresos (%)
Madrid	6.493.173	89%	5.131.740	86%
Huelva	823.740	11%	845.029	14%
Total	7.316.913	100%	5.976.769	100%

Desde un punto de vista geográfico, la totalidad de los ingresos obtenidos durante el primer trimestre de 2023 se generan en Madrid y Huelva (todos ellos en España). En este sentido, Madrid concentra el 89% de los ingresos frente al 11% de Huelva.

Adicionalmente, desde **un punto de vista de tipología del activo** es interesante destacar la evolución del **índice de ocupación** por tipo de activo. Al 31 de marzo del 2023, el grado de ocupación de los activos de la Sociedad destinados al arrendamiento es del 92% (93% en marzo de 2022 y 92% en diciembre de 2022) en base a los metros cuadrados arrendados, siendo el detalle el siguiente:

Tipo de activo	% ocupación			m2 sobre rasante		
	31/03/2023	31/03/2022	31/12/2022	31/03/2023	31/03/2022	31/12/2022
Hoteles	100%	100%	100%	99.408	80.135	99.408
Oficinas	95%	90%	95%	62.316	45.698	62.406
Comercial	61%	80%	62%	40.852	40.736	40.852
Dotacional	100%	-	100%	19.273	-	19.273
Total	92%	93%	92%	221.849	166.568	221.938

Al 31 de marzo del 2023, los hoteles están alquilados completamente; las oficinas están alquiladas parcialmente en un 95%; los locales comerciales están alquilados en un 61%. Se han incluido en el cómputo de la ocupación los contratos para el arrendamiento futuro de las edificaciones a construir sobre los solares en construcción que aseguran el 100% de ocupación futura. La Superficie Bruta Alquilable (S.B.A.) es de 221.849 m2 alquilables.

Con relación a la Parcela TER.02-178-A (Valdebebas) de uso hotelero y dotacional, tras la firma de los contratos de arrendamiento de cosa futura e inicio de las obras de construcción, la Sociedad ha incluido, desde el último trimestre de 2022, en la superficie bruta alquilable de uso hotelero y dotacional la cifra de los metros cuadrados de esta parcela que fue segregada en dos resultantes en el ejercicio 2022, y que totalizan 19.273 m2 cada una de ellas.

La evolución del índice de ocupación de los bienes inmuebles de la Sociedad es muy estable y refuerza la solvencia de la misma gracias a la calidad de los arrendatarios, los contratos de arrendamiento y los nuevos inmuebles.

4. Inversiones Inmobiliarias

Debido a la reciente compresión generalizada de las rentabilidades esperadas, la Sociedad busca nuevas operaciones de inversión diversificadas que le permita combinar altas rentabilidades en sectores donde no tiene presencia actualmente con rentabilidades en torno al 5% y 6% con buenos inquilinos y plazos medios o largos, así como alguna operación adicional de transformación y valor añadido de inmuebles para su

posterior explotación en régimen de alquiler. La Sociedad mantendrá los actuales ingresos esperados que se obtienen de los contratos de arrendamiento en vigor dependiendo de la rapidez con la que se vayan reduciendo los efectos negativos de la pandemia, especialmente en el segmento de hoteles.

A la vista de la actividad desarrollada por la Sociedad con activos inmobiliarios en alquiler a largo plazo, las previsiones de los Administradores son positivas basadas en la existencia de acuerdos a largo plazo con arrendatarios de alto nivel tanto en el Sector Hotelero como en el Sector de Oficinas, Comercial e Industrial, que garantizan la viabilidad a medio plazo de la Sociedad junto con nuevos contratos de arrendamiento con arrendatarios que tienen buenas calificaciones de solvencia.

5. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores

A continuación, se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

	31/03/2023	31/12/2022
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	27,72	35,70
Ratio de operaciones pagadas	36,77	38,25
Ratio de operaciones pendientes de pago	19,33	30,13
	Euros	
Total pagos realizados	5.855.089	2.490.012
Total pagos pendientes	6.307.236	1.143.198

Conforme a la Resolución del ICAC, para el cálculo del período medio de pago a proveedores se han tenido en cuenta las operaciones comerciales correspondientes a la entrega de bienes o prestaciones de servicios devengadas desde la fecha de entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, incluidos en las partidas "Proveedores" y "Acreedores varios" del pasivo corriente del balance de situación.

Se entiende por "Periodo medio de pago a proveedores" el plazo que transcurre desde la entrega de los bienes o la prestación de los servicios a cargo del proveedor y el pago material de la operación.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2023 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales es de 30 días a partir de la publicación de la mencionada Ley y hasta la actualidad (a menos que se cumplan las condiciones establecidas en la misma, que permitirían elevar dicho plazo máximo de pago hasta los 60 días).

Según se indica en la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, de creación y crecimiento de empresas, la cual tiene como fin la reducción de la morosidad comercial y el apoyo financiero, la Sociedad detalla a continuación el periodo medio de pago a proveedores, el volumen monetario y número de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad y el porcentaje que suponen sobre el número total de facturas y sobre el total monetario de los pagos a sus proveedores:

	31/03/2023	31/12/2022
Periodo medio de pago – facturas pagadas en periodo inferior al máximo legal	36,77	26,09
Número de facturas pagadas en plazo inferior al máximo legal	423	1.520
Porcentaje sobre el número total de facturas pagadas	63,90%	66,61%
	Euros	
Importe de facturas pagadas en plazo inferior al máximo legal	4.902.471	13.037.097
Porcentaje sobre el importe total de facturas pagadas	83,73%	83,77%

6. Beneficios por acción

El detalle del beneficio por acción de la Sociedad es como sigue:

	Euros	
	31/03/2023	31/03/2022
Beneficio Neto	3.025.002	3.295.655
Media ponderada del número de acciones	4.452.197	4.452.197
Beneficio por acción	0,68	0,74

El beneficio básico por acción se calcula como el cociente entre el beneficio neto del período atribuible a la Sociedad y el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante dicho período.

Por su parte, el beneficio por acción diluido se calcula como el cociente entre el resultado neto del período atribuible a los accionistas ordinarios ajustados por el efecto atribuible a las acciones ordinarias potenciales con efecto dilutivo y el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el período, ajustado por el promedio ponderado de las acciones ordinarias que serían emitidas si se convirtieran todas las acciones ordinarias potenciales en acciones ordinarias de la sociedad. A estos efectos se considera que la conversión tiene lugar al comienzo del período o en el momento de la emisión de las acciones ordinarias potenciales, si éstas se hubiesen puesto en circulación durante el propio período.

7. Adquisición de acciones propias

Al 31 de marzo de 2023, la Sociedad no tenía acciones propias en cartera.

8. Actividades en materia de investigación y desarrollo

La Sociedad no realiza actividades de investigación y desarrollo.

9. Principales riesgos de la Sociedad

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en la Dirección Financiera y en las políticas del Grupo donde consolida, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de cambio, así como a los riesgos de crédito y liquidez. A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

a) Riesgo de crédito

Los principales activos financieros de la Sociedad son saldos de caja y efectivo, deudores comerciales y otras cuentas a cobrar en inversiones. Éstas representan la exposición máxima de la Sociedad al riesgo de crédito en relación con los activos financieros. El riesgo de crédito de la Sociedad es atribuible, principalmente, a sus deudas comerciales, las cuales se muestran netas de provisiones para insolvencias, estimadas en función de la experiencia de ejercicios anteriores y de su valoración del entorno económico actual. La sociedad presta su exceso de liquidez a empresas vinculadas, que mantienen una alta solvencia que garantiza la devolución de los fondos prestados.

b) Riesgo de liquidez

Teniendo en cuenta la situación actual del mercado financiero y las estimaciones de los Administradores de la Sociedad sobre la capacidad generadora de efectivo de la Sociedad, éstos estiman que tiene suficiente capacidad para obtener financiación de terceros si fuese necesario realizar nuevas inversiones. Por consiguiente, en el medio plazo, no hay indicios suficientes de que la Sociedad tenga problemas de liquidez. La liquidez está asegurada por la naturaleza de las inversiones realizadas, la alta calidad crediticia de los arrendatarios y las garantías de cobro existentes en los acuerdos en vigor.

c) Riesgo de tipo de cambio

Respecto al riesgo de tipo de cambio, la Sociedad, al 31 de marzo de 2023, no tiene activos ni pasivos significativos en moneda extranjera, por lo que no existe riesgo en este sentido.

d) Riesgo de tipo de interés

La Sociedad tiene varios préstamos a largo plazo que financian, principalmente, activos a largo plazo, así como líneas de financiación de circulante a corto plazo. El riesgo de fluctuación de tipos de interés es muy bajo dado que la Sociedad no tiene una alta exposición a la deuda. La política de la Sociedad respecto a los tipos de interés es la de no tomar coberturas de tipos de interés mediante instrumentos financieros de cobertura, swaps, etc... dado que cualquier variación en los tipos de interés tendría un efecto no significativo en los resultados de la Sociedad habida cuenta de los bajos niveles de deuda de esta y de los tipos de interés tan bajos existentes en el momento.

No obstante, con fecha 17 de febrero de 2017, la Sociedad procedió a la formalización de un instrumento financiero derivado de Permuta de Tipos de Interés (SWAP), por importe de 8.550.000 euros, cuyo periodo de vigencia será el comprendido entre el 1 de abril de 2019 y el 1 de abril de 2026 vinculado a un préstamo hipotecario por importe de 11.400.000 euros contratado en el ejercicio 2017 sobre el inmueble situado en la calle José Abascal 41 de Madrid.

e) Riesgos del negocio inmobiliario

Los cambios en la situación económica, tanto a nivel nacional como internacional, las tasas de crecimiento de los índices de ocupación y empleo, de los tipos de interés, la legislación fiscal y la confianza del consumidor tienen un impacto significativo en los mercados inmobiliarios. Cualquier cambio desfavorable en éstas o en otras variables económicas, demográficas o sociales en Europa, y en España en particular, podrían traducirse en una disminución de la actividad inmobiliaria en estos países. La naturaleza cíclica de la economía ha sido probada estadísticamente, así como la existencia de aspectos tanto micro como macroeconómicos que, directa o indirectamente, afectan al comportamiento del mercado inmobiliario, y en particular al de los alquileres que conforman la actividad inversora principal de la Sociedad.

Otros riesgos del mercado al que está expuesta la Sociedad son:

- **Riesgos regulatorios:** la Sociedad está supeditada al cumplimiento de las diferentes normativas aplicables en vigor tanto general como específica (legal, contable, ambiental, laboral, tributario, normativa de protección de datos, entre otros). Los cambios regulatorios que ocurran en el futuro podrían tener un efecto positivo o negativo en la Sociedad.
- **Riesgo de Turismo:** una parte importante de los activos de la Sociedad (principalmente Hoteles) están vinculados al sector turístico. Cualquier descenso en la actividad turística en las ciudades donde se encuentran estos hoteles podría tener un efecto negativo sobre el uso y la ocupación de estos. Como consecuencia, esto podría tener un efecto negativo en la rentabilidad y el rendimiento de estos activos si los inquilinos renegocian los actuales contratos de arrendamiento.

Por último, es importante tener en cuenta que existen otros riesgos a los que está expuesta la Sociedad: (i) los riesgos ambientales; (ii) los riesgos asociados a la higiene y salud en el trabajo; y (iii) riesgos asociados a la prevención de riesgos laborales.

10. Perspectivas ejercicio 2023

Dada la actividad de la Sociedad, los Administradores de esta consideran que el año 2023 seguirá siendo positivo en cuanto al mantenimiento de las condiciones de los contratos de alquiler a largo plazo. Las previsiones, por tanto, son positivas habida cuenta de la existencia de contratos a largo plazo con arrendatarios de primera fila tanto en el Sector Hotelero como en el Sector de Oficinas, Comercial y Dotacional (Sanitario) que garantizan la viabilidad del negocio en el medio y largo plazo, así como nuevos contratos de arrendamiento de locales comerciales con arrendatarios con buena calificación de solvencia.

Durante el ejercicio 2022 la Sociedad inició las obras de construcción del Hotel Ininside Madrid Valdebebas T4 y del Hospital Sanitas Valdebebas sobre la Parcela TER.02-178-A sita en la calle José Antonio Fernández Ordóñez 55 de Madrid (Valdebebas) con 38.545 m²/e de uso hotelero y dotacional. Estas obras de construcción van a suponer una inversión importante hasta su entrega final prevista para el verano de 2024 en el caso del hotel y primavera de 2025 en el caso del hospital. Para ello, la Sociedad ha diseñado un plan específico de financiación mediante la firma con Banco Santander de dos préstamos a largo plazo con garantía hipotecaria por importe total de 69.000.000 euros que garantiza la existencia de recursos

financieros para realizar dichas obras. Actualmente, sólo ha sido preciso disponer de esta financiación en 6.200.000 euros, un 9% de la financiación total.

En la actualidad, el avance de obra del hotel se sitúa en el 20% y el del hospital en el 12%, ambos ligeramente por encima del plan previsto de avance de obras y costes.

Adicionalmente a las obras mencionadas anteriormente, la Sociedad iniciará en 2023 las obras de reforma del Centro Comercial Sexta Avenida de Madrid dentro de su estrategia de reposicionamiento de activos inmobiliarios.

11. Información sobre situaciones de conflicto de interés por parte de los Administradores

Al 31 de marzo de 2023, ni los miembros del Consejo de Administración de Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A. ni las personas vinculadas a los mismos según se define en la Ley de Sociedades de Capital han comunicado a los demás miembros del Consejo de Administración situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad.

12. Hechos posteriores

Desde el 31 de marzo de 2023 y hasta la fecha de aprobación de este informe de gestión no se ha producido ningún hecho relevante que pueda afectar significativamente a la información detallada en este informe.

Madrid, 27 de abril de 2023

D. Marco Colomer Barrigón
Presidente y Consejero Delegado